

Til beboerne i afdeling 13

28. august 2023

## DAGSORDEN TIL AFDELINGSMØDE 2023

Mandag den 4. september 2023 kl. 17.00

I Asferg Forsamlingshus, Vestergade 2, 8990 Fårup

### DAGSORDEN:

1. Valg af:
  - a. Dirigent
  - b. Referent
  - c. Stemmeudvalg
2. Godkendelse af forretningsorden
3. Afdelingsbestyrelsens beretning og debat om denne
4. Orientering om regnskab 2022
5. Præsentation af budget 2024 til godkendelse
6. Behandling af indkomne forslag
  1. Forslag om tilslutning til fjernvarme. (se bilag A og forkalkulation)
  2. Forslag om at tekst i forretningsordenens pkt. 9 ændres til:  
"3 repræsentanter til repræsentantskabet udpeges af afdelingsbestyrelsen, ligesom der også udpeges 2 suppleanter". (se bilag B)
  3. Forslag om redigering af afdelings råderetskatalog vedr. varmepumpe. (se bilag C)
  4. Forslag om redigering af tekst i afdelingens vedligeholdelsesreglement vedr. varmepumpe. (se bilag D)
  5. Forslag om tilføjelse til afdelingens husorden. (se bilag E)
    - A) "Carporte må kun benyttes til parkering af biler.  
De må ikke bruges til opbevaring af f.eks. trailere og andre effekter".
    - B) "Garager må kun benyttes til parkering af biler.  
De må ikke bruges til opbevaring af f.eks. trailere og andre effekter".
7. Valg:
  - a. Valg af to medlem til afdelingsbestyrelsen for 2 år  
På valg: Arne Hansen (modtager genvalg)  
Elin Nørgaard Hansen (modtager genvalg)
  - b. Valg af 2 suppleanter for 1 år
8. Eventuelt

Vel mødt til afdelingsmøde 2023!

Venlig hilsen  
AFDELINGSBESTYRELSEN  
Rasmus Thyboe Thorsen  
Formand

## FORRETNINGSORDEN FOR AFDELINGSMØDE I AFDELING 13

1. Afdelingsmødet vælger en dirigent, der leder forhandlingerne og afstemningerne i overensstemmelse med dagsordenen og påser, at vedtægterne overholdes.
2. Afdelingsmødet vælger et stemmeudvalg, der bistår dirigenten ved afstemninger. Antallet af stemmeudvalgsmedlemmer fastsættes af dirigenten.
3. Begæring om ordet til forhandlingerne sker ved personlig henvendelse til dirigenten med oplysning om navn. Taletiden er ubegrænset, indtil dirigenten eller afdelingsmødet måtte fastsætte en begrænsning. Indlæg og forslag til et punkt på dagsordenen kan ikke fremsættes efter, at debatten om det pågældende punkt er afsluttet.
4. Bortset fra valg og de spørgsmål der i vedtægterne er fastlagt præcise stemmeandele for, afgør afdelingsmødet alle spørgsmål ved simpel stemmeflerhed blandt de afgivne stemmer. Ugyldige og blanke stemmer tæller ikke med i antallet af afgivne stemmer.
5. Ved valg foretages skriftlig afstemning. Forslag om skriftlig afstemning vedrørende andre spørgsmål afgøres ved almindelig stemmeflerhed. Herudover afgør dirigenten afstemningsformen.
6. Der afholdes kun ét afdelingsmøde, hvor regnskabet forelægges, budgettet godkendes og der foretages valg.
7. Afdelingsbestyrelsen konstituerer sig med en formand.
8. Ved valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter gælder, at der stemmes på det antal bestyrelsesmedlemmer / suppleanter, der skal vælges. I modsat fald er stemmesedlen ugyldig.  
Stemmesedler, der indeholder flere eller færre navne på personer, som ikke rettidigt er bragt i forslag, er ugyldige.  
Afdelingsbestyrelsen består af 5 medlemmer. Der vælges 2 suppleanter.  
Kan der på afdelingsmødet ikke vælges 5 afdelingsbestyrelsesmedlemmer tillades det, at afdelingsbestyrelsen reduceres til 3 medlemmer.  
  
Afdelingsbestyrelsen skal bestå af et ulige antal.
9. 3 repræsentanter til repræsentantskabet udpeges af afdelingsbestyrelsen.
10. Hvis et medlem af afdelingsbestyrelsen fraflytter afdelingen eller på grund af længerevarende sygdom eller lignende træder ud af afdelingsbestyrelsen, skal suppleanten indkaldes.

# Bilag A



## Forslag 1

**Afdelingsmøde i afdeling: 13**

**Dato for afdelingsmøde: 04.09.2023**

### **Forslag om tilslutning til fjernvarme som primær varmekilde**

Der er i jeres umiddelbare område (Spentrup og Ø. Bjerregrav) blevet mulighed for tilslutning til fjernvarme, og afdelingen er blevet tilbudt at koble sig på til favorabel pris.

Den tilbudte pris er 50.000 kr. pr. lejemål (normalt 75.000 kr.) samt 15.000 kr. til frakobling af naturgas installation.

Vedhæftet er en kalkulation, som viser huslejepåvirkningen.

Afdelingen finansierer i opstart pr. lejemål 20.000 kr. mens de resterende 30.000 kr. betales af forbruger direkte med kr. 360 pr. md. i 10 år via deres varmeregning.

Driften anbefaler overgang til fjernvarme, da, skønt naturgasprisen er lav lige nu, at i år 2030 skal naturgas udfases i kommunen samt svingende priser gør det meget svært for beboere at administrere økonomien i det daglige.

OBS. Husleje niveauet vil stige med yderligere 2,02 % udover den beskrevne stigning i budget 2024. Vi forventer en besparelse i varmeregnskabet i boliger som får installeret fjernvarme, men dette er naturligvis op til den enkelte lejer.

Hvis afdelingsmødet godkender forslaget, vil administrationen undersøge muligheden for optagelse af lån. Igangsætningen af arbejdet kræver accept af afdelingsmødet, Kreditforeningen samt evt. Kommunen.

#### **Afstemning:**

**JA:** Godkender tilslutning af fjernvarme og huslejestigningen

**NEJ:** Forslaget forkastes

#### **Forslaget er**

Indstillet af afdelingsbestyrelsen

# Forkalkulation

Stamoplysninger:  
**Bolligselskabet af 2014**  
**Afdeling: 13-Purhus**  
 Antal lejligheder: 217  
 Antal m<sup>2</sup>: 17287  
 Emne:  
 Tilslutning af fjernvarme

23-08-2023  
 Sign.: FLI

Udgifter	Kroner	Kroner
Tilslutning af fjernvarme (137*20.000)		2.740.000,00
Frakobling af naturgasforsyning (137x15.000) (pulje søges om muligt)		2.055.000,00
<b>Håndværkerudgifter i alt</b>		<b>4.795.000,00</b>
<i>Administrationsomkostninger:</i>		
Teknikerhonorar (Arkitekt)		
Bestyrelseshonorar (Incl. Moms)		
Administration - beregnet ud fra håndværkerudgifter		
Entrepriseforsikring (anslået)		
Renter i byggeperioden (9 mdr.) 1,0% pr. år		
Låneomkostninger - tinglysning		
Låneomkostninger - beregnet ud fra hovedstol (2,0%)		
Bidrag til byggeskedefonden (1,0%)		
Administrationsomkostninger i alt		
<b>Samlede udgifter i alt</b>		<b>4.795.000,00</b>
<i>Tilskud:</i>		
Landsbyggefonden		
Udgifter efter tilskud		4.795.000,00
<i>Egne midler:</i>		
Henlæggelseskonto - hovedstandsættelse		
Rest at finansiere		4.795.000,00

Lån optages i:		kreditforening
Hovedstol:	Kr.	5.035.000,00
Løbetid:		30
Rente p.a.: (dagskurs + 0,5%)		5,09%
Administrationsbidrag Realkredit		0,35%
Kurs:		98,317
Årlig ydelse		341.209,43
Ydelse pr. m <sup>2</sup> pr. år		20,00

<b>Nuværende husleje pr. m<sup>2</sup> kr.</b>	<b>988,28</b>
<b>Kommende husleje pr. m<sup>2</sup> kr.</b>	<b>1.008,28</b>
Procentvis stigning	2,02

Lejl.str. m <sup>2</sup>	Eksempel leje pr. måned
91	7.646,12
103	8.654,40

fjernvarme estimeret udgift pr. år for 100m<sup>2</sup> (levetid unit 25 / stik 50 år) 13.770  
 naturgas estimeret udgift pr. år for 100m<sup>2</sup> (levetid 20 år) 14.950

Der er regnet på et modelhus på 100 m<sup>2</sup> med et energiforbrug på 13.923 kWh årligt inkl. opvarmning af forbrugsvand.  
 Prisen på fjernvarme opdateres to gange årligt på baggrund af Forsyningstilsynets prisstatistik.

## Bilag B



### Forslag 2

**Afdelingsmøde i afdeling: 13**  
**Dato for afdelingsmøde: 04.09.2023**

**Forslag som ønskes medtaget under dagsorden. Dette kan vedtages på mødet:**  
Forslag om at tekst i forretningsordenens pkt. 9 ændres til:

” 3 repræsentanter til repræsentantskabet udpeges af afdelingsbestyrelsen,  
ligesom der også udpeges 2 suppleanter”.

**Begrundelse:**

Det gør det muligt at sende en suppleant, hvis et repræsentantskabsmedlem ikke kan deltage i et repræsentantskabsmøde.

Derved har afdelingen mulighed for at gøre brug af afdelingens stemmer.

**Afstemning:**

**JA/NEJ**

**Indsendt af:**

Formand Rasmus T. Thorsen  
På vegne af afdelingsbestyrelsen

## Bilag C



### Forslag 3

**Afdelingsmøde i afdeling: 13**

**Dato for afdelingsmøde: 4. september 2023**

**Forslag som ønskes medtaget under dagsorden. Dette kan vedtages på mødet:**

Forslag om redigering af afdelingens råderetskatalog vedr. varmepumpe.

Nuværende tekst	Ny tekst - hvis forslag vedtages
<p>Som en forandring udenfor boligen gælder følgende</p> <p>A. Varmepumpe B. Hvis du udfører denne forandring, så skal du <u>ikke</u> reetablere ved fraflytning.</p> <p>*Varmepumpe – der opkræves månedligt beløb til fremtidig vedligeholdelse</p>	<p>Som en forandring udenfor boligen gælder følgende:</p> <p>A. Det gælder luft/luft varmepumpe B. Hvis du udfører denne forandring, så skal du reetablere ved fraflytning, så lejemålet fremstår i oprindelig stand. C. Der kan stilles krav om indbetaling af et depositum til sikkerhed for betaling af reetableringsudgifterne ved fraflytning.</p>

Vedtages dette forslag redigeres råderetskataloget til ovenstående ny tekst.

**Begrundelse:**

Den nuværende tekst er ikke beskrevet klart nok og kan skabe forvirring om hvilken retningslinjer en beboer skal overholde.

**Afstemning:**

**JA/NEJ**

**Indsendt af:**

Administrationen

## Bilag D



### Forslag 4

**Afdelingsmøde i afdeling: 13**

**Dato for afdelingsmøde: 4. september 2023**

**Forslag som ønskes medtaget under dagsorden. Dette kan vedtages på mødet:**

Forslag om redigering af tekst i afdelingens vedligeholdelsesreglement vedr. varmepumpe.

Nuværende tekst	Ny tekst - hvis forslag vedtages
<p><i>Varmepumpe</i> Der kan søges om at opsætte varmepumpe. Montering af anlægget skal udføres af en autoriseret håndværker, som skal godkendes af driften. Der opkræves månedligt beløb i fremtidig vedligeholdelse.</p>	<p><i>Varmepumpe – luft/luft</i> Der kan søges om tilladelse til at opsætte en luft/luft varmepumpe. Ansøgning skal ske skriftligt til boligselskabet inden arbejdet igangsættes. Opsætning skal foretages af en godkendt installatør. Beboeren informerer administrationen når arbejdet er færdig udført pr. mail på <a href="mailto:post@bs2014.dk">post@bs2014.dk</a> og vedhæfter betalt faktura som dokumentation. Alle udgifter i forbindelse med køb og opsætning afholdes af beboeren. Beboeren har vedligeholdelsespligten Der er reetableringspligt ved fraflytning Der indbetales et depositum på kr. 1.500</p>

Vedtages forslaget redigeres vedligeholdelsesreglementet til ovenstående ny tekst.

**Begrundelse:**

Den nuværende tekst er ikke beskrevet klart nok og kan skabe forvirring om hvilken type varmepumpe der kan gives tilladelse til at opsætte. (Luft/luft eller luft/vand)

**Afstemning:**

**JA/NEJ**

**Indsendt af:**

Administrationen

## Forslag 5

**Afdelingsmøde i afdeling: 13**

**Dato for afdelingsmøde: 4. september 2023**

**Forslag som ønskes medtaget under dagsorden. Dette kan vedtages på mødet:**

Forslag om tilføjelse til afdelingens husorden:

- A. "Carporte må kun benyttes til parkering af bil/motorcykel.  
De må ikke bruges til opbevaring af f.eks. trailere og andre effekter".
- B. "Garager må kun benyttes til parkering af bil/motorcykel.  
De må ikke bruges til opbevaring af f.eks. trailere og andre effekter".

**Begrundelse:**

**Afstemning:**

**JA/NEJ**

**Indsendt af:**

Administrationen